SECRETARIO:

EXPEDIENTE:

ESCRITO: 01

CUADERNO: Principal

SUMILLA: DEMANDA DE INDEMNIZACIÓN POR USO EXCLUSIVO DE BIEN COMÚN, DAÑOS Y PERJUICIOS, Y OTROS

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE CERRO COLORADO

HAYDEE ONELIA FARFAN CUEVA, debidamente identificada con DNI N° XXXXXXXX, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, del Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa; con correo electrónico: XXXXXXXX@gmail.com Y Número telefónico: XXXXXXXX; señalando domicilio procesal en XXXXXXXX, de la provincia y departamento de Arequipa, con Casilla Judicial XXXX y Casilla Electrónica N° XXXX, a Usted respetuosamente digo:

LUIS GONZALO FLORES FARFAN Y AMALIA MORAIMA ARAUJO QUISPE, ambos con domicilio en XXXXXXXX, Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa.

I. PETITORIO

Primera Pretensión

Solicito que se disponga el pago de una indemnización por uso exclusivo de bien común por el monto de S/ 37,000.00 (treinta y siete mil 00/100 soles), monto que

seguirá incrementándose hasta que se me permita disponer de mi 71.2% de mis cuotas ideales del bien inmueble: Manzana B’, Lote 7, Departamento 301 (Tercer Piso) Urb. Residencial La Fonda, Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa.

Segunda Pretensión

Indemnización por Daños y Perjuicios, por daños extrapatrimoniales:

- Daño a la Persona: por el monto ascendente a S/ 20,000.00 (veinte mil 00/100 soles).
- Daño Moral: por el monto ascendente a S/ 24,000.00 (veinticuatro mil 00/100 soles).

Como pretensión accesoria

Solicito se disponga el pago de los intereses legales derivados de la indemnización solicitada, gastos, costas y costos del proceso.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. - Con fecha 17 de setiembre del año 2019, hemos celebrado un Acta de Conciliación Extrajudicial de Acuerdo Total Nro. 100-09-2019, ante el Centro de Conciliación y Mediación Integral, en la cual participamos los demandados, mi persona (en calidad de acreedores) y de la otra parte la señora Silvia Doris Almonte Yonsen (en calidad de deudora).

2.- La Sra. Silvia Doris Almonte Yonsen tiene constituida una hipoteca a mi favor, en la Partida Nro. 11064765, Rubro Gravámenes y Cargas D00009, de la Zona Registral Nro. XII- Sede Arequipa, respecto del bien inmueble de su propiedad, ubicado en Manzana B'(B prima) Lote 7, Departamento 301, Urbanización Residencial La Fonda, del distrito de Cerro Colorado, de la provincia y departamento de Arequipa, conforme a Escritura Pública de fecha 12 de abril del 2017, otorgada ante Notario Dr. José Luis Concha Revilla; hasta por la suma de S/ 200,000.00 (doscientos mil 00/100 soles).

3.- Así mismo, la Sra. Silvia Doris Almonte Yonsen, tenía celebrado un ANTICRESIS con los Sres. Luis Gonzalo FLORES FARFAN y Amalia Moraima ARAUJO QUISPE (los demandados), por la suma de S/ 81,000.00 soles, por el plazo de 02 años, que venció el 24 de Noviembre del 2019; como consta de la Escritura Pública Nro. 5328 de fecha 27 de diciembre del 2017 y Escritura Pública de Rectificación Nro. 261 de fecha 23 de enero del 2018, ambas otorgadas ante Notario Público Dr. Julio Escarza Benitez, debidamente inscrita en la Partida Nro. 11064765, Rubro Gravámenes y Cargas D000010, de la Zona Registral Nro. XII- Sede Arequipa, respecto del bien inmueble de su propiedad, ubicado en Manzana B'(B prima) Lote 7, Departamento 301, Urbanización Residencial La Fonda, del distrito de Cerro Colorado, de la provincia y departamento de Arequipa.

4.- En el Acta de Conciliación de Acuerdo Total en referencia, la Sra. Silvia Doris Almonte Yonsen, en el punto cinco, pacto de mutuo acuerdo, transferir los derechos de su propiedad a mi persona y a los demandados de la siguiente forma: En primer lugar, celebrar una Escritura Pública de Reconocimiento de Deuda y Dación en Pago, a mi favor con el pago de los derechos de su propiedad sito en: Manzana B'(B prima) Lote 7, Departamento 301, Urbanización Residencial La Fonda, del distrito de Cerro

Colorado, de la provincia y departamento de Arequipa; según partida registral Nro. partida Nro. 11064765, de la Zona Registral Nro. XII- Sede Arequipa, en el porcentaje de 71.2% de sus derechos. y, en segundo lugar, otorgo el pago en cancelación de la anticresis que tenía con los demandados, adjudicándoles el porcentaje de 28.8% de sus derechos, anticresis que fue cancelada con la celebración de la citada acta y la minuta celebrada por todas las partes.

5.- Por lo tanto, a través de esta transferencia de propiedad, mediante la Dación en Pago del bien inmueble, mi persona y los demandados **NOS CONSTITUIMOS COMO COPROPIETARIOS DEL BIEN DESCRITO Y NOS OBLIGAMOS A VENDER EL DEPARTAMENTO YA CITADO DE FORMA INMEDIATA;** para así recuperar nuestro dinero en un plazo inmediato. Tal como consta en el punto seis del Acta ya señalada.

6.- La Sra. Silvia Doris Almonte Yonsen, ha celebrado con mi persona y la parte demandada una Minuta de Dación en Pago de Bien Inmueble, con fecha 17 de setiembre del 2019. Y la parte demandada con fecha 25 de noviembre del 2019, debieron desocupar el citado departamento a fin de dar estricto cumplimiento a lo pactado en el Acta de Conciliación Extrajudicial en referencia. Me he visto obligada a cursar tres cartas notariales, independientemente de reuniones presenciales, vía telefónica y otros medios, para solicitar a la parte demandada que cumpla con lo pactado en el Acta de Conciliación. Lamentablemente, la parte demandada ha hecho caso omiso a mis requerimientos y muy por el contrario se mantienen ocupando el 100% del departamento de forma exclusiva y excluyendo a mi persona; donde ellos solo tienen el 28.8% de cuotas ideales y yo soy legítima copropietaria con el 71.2% de cuotas ideales del citado departamento. Su abuso del derecho está plenamente constituido, están en posición intransigente y no me permiten disponer del porcentaje que por derecho me corresponde.

7.- A su vez, hemos tenido reuniones a fin de establecer un pago mensual en calidad de pago de merced conductiva por el porcentaje de mi propiedad y habiendo sido muy desgastantes a nivel emocional y me ocasionaron gran sufrimiento por los dichos de los demandados; que me ha ocasionado graves daños a mi salud y a mi persona por la forma y lo manifestado por la parte demandada, que se niegan a reconocer un derecho legítimo que me irroga la Ley y es de mi entera necesidad. Ellos vienen disfrutando y usando indebidamente el departamento al 100%. Y con fecha 12 de noviembre del presente año, invite a una nueva conciliación a fin de encontrar un arreglo a esta situación; y lamentablemente como es costumbre de la parte demandada, solo se presentó a una sesión la Sra. Amalia Moraima ARAUJO QUISPE, con su abogado e inasistio su esposo el otro demandado a dos sesiones, por lo que, nuevamente fracasó cualquier posibilidad de acuerdo; mostrando de forma expresa su mala fe, ya que no solo viven cómodamente sin pago

alguno a mi persona por el 100% del departamento, sino que me impiden el ocupar el bien, toda vez que intento una comunicación se me infiere maltratos verbales y por respuesta mediante una carta notarial de fecha 18 de febrero del presente año se me maltrato por escrito. Finalmente, no dispongo de mi dinero causándome un grave daño económico.

De haberse realizado la venta del departamento de forma inmediata como fue acordado en el Acta de Conciliación; el dinero producto de la venta estaría generando los frutos que legítimamente me corresponden y por ello estoy siendo totalmente perjudicada, en todos los sentidos; tanto a nivel de salud física y también psicológica, al punto que afecta mi supervivencia porque necesito el dinero producto de la venta del departamento. Se niegan a desocupar el inmueble desde el día 25 de noviembre del 2019 (La Anticresis venció el 24 de noviembre del 2019), habiendo transcurrido 15 meses y así continuara sumándose su ocupación indebida.

8.- Mi intento por llegar a un acuerdo con la parte demandada, ha sido inagotable, hasta en la Solicitud de Audiencia de Conciliación, les he hecho llegar en lluvia de ideas una propuesta, y, sin embargo, la parte demandada mantiene una posición muy cómoda para ellos, donde no pagan merced conductiva por mi porcentaje de cuotas ideales que vienen usando de forma excluyente a mi persona, privándome de todo derecho que como legítima copropietaria debería gozar con arreglo a Ley.

9. - No puedo dejar de señalar que seguirá corriendo en el tiempo el daño ocasionado, y así seguirá incrementándose el monto de la Indemnización que me corresponde por la exclusión que ejerce la parte demandada al usar sin derecho alguno de mis cuotas ideales, con el impedimento de que yo use y disfrute de las mismas en el 71.2%. Por lo tanto, deben dejarme disfrutar y disponer de mis derechos de copropiedad de forma inmediata para lo que deben desocupar el bien inmueble citado en el 100%, y /o permitirme el ejercicio de mi derecho de copropiedad del 71.2%; y pagarme, los daños y perjuicios que me han ocasionado a mi persona y el daño moral por todo lo antedicho.

10. - Los Daños ocasionados a mi persona con dolor y sufrimiento son indescriptibles, no duermo, sufro de ansiedad, problemas gastrointestinales. He tenido que solicitar ayuda médica, ir al Psicólogo y Cardiólogo. Estoy con medicación. Todo ello, está afectando mi supervivencia, puesto que, no puedo auto sustentarme sola, más con la pandemia que nos aqueja, no puedo salir a realizar mis compras mínimas para comer y debo estar presupuestándo todos mis gastos en medicación y viendo cómo obtenerlos. Como ya señalé, yo vivo sola, soy persona vulnerable, con 61 años de edad y más con todo lo que los Demandados me han ocasionado en mi salud.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Artículo 1969 del Código Civil que indica “Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro está obligado a indemnizarlo. El descargo por falta de dolo o culpa corresponde a su autor”, esto se ha da por parte de los demandados por el constante maltrato verbal y escrito cada vez que he tratado de comunicarme con ellos a fin de llegar a un arreglo.
2.- Artículo 975 del Código Civil que establece “el copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731”. Las partes demandadas se encuentran a la actualidad haciendo uso exclusivo del bien inmueble, excluyendo a mi persona de dar uso y disfrute del bien como me corresponde por ser legitima copropietaria.
3.- Articulo 1322 del Código Civil “El daño moral, cuando él se hubiera irrogado, también es susceptible de resarcimiento”.
4.- Artículo 1984 del Código Civil “El daño moral es indemnizado considerando su magnitud y el menoscabo producido a la víctima ...”.
5. - Artículo 1985 del Código Civil “La indemnización comprende las consecuencias que deriven de la acción u omisión generadora del daño, incluyendo el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral, debiendo existir una relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño producido. El monto de la indemnización devenga intereses legales desde la fecha en que se produjo el daño”.
6. Artículos 130, 424 y 425 del Código Procesal Civil: Respecto a que mi parte está cumpliendo con la forma del escrito, requisitos y anexos que prescriben las normas acotadas para la presentación de una demanda.

IV. VÍA PROCEDIMENTAL

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 486 Inciso 7 del Código Procesal Civil (Dec. Leg. 1069), de acuerdo a su naturaleza y a mi pretensión, la presente demanda deberá tramitarse en la VÍA PROCESO ABREVIADO.

V. MONTO DEL PETITORIO

El monto del petitorio de la presente demanda asciende a la suma total de S/ 81,000.00 (ochenta y un mil 00/100 soles), más intereses legales, costas y costos del proceso.

VI. MEDIOS PROBATORIOS

1.- Carta Notarial de fecha 18 de febrero del 2020, dirigida a la demandante por parte de los demandados, donde se demuestra la negativa por parte de estos de cumplir con los acuerdos pactados y también se demuestra el maltrato de ellos hacia la demandante.
2- Carta Notarial de fecha 26 de febrero del 2020, dirigida a los demandados, donde se prueba que se les pidió cumplimiento de los acuerdos pactados entre las partes en el Acta de Conciliación Extrajudicial suscrita y que constituye título de ejecución.

3.- Carta Notarial de fecha 13 de marzo del 2020, donde se demuestra que se buscó comunicar a los demandados, el interés de la demandante de llegar a un acuerdo para evitar mayores conflictos.
4.- Carta Notarial de fecha 28 de setiembre del 2020, dirigida a los demandados, donde se solicitó que se dé cumplimiento de la Minuta que se realizó entre los demandados y la demandante, se deje de excluir el uso y disfrute del bien común a la demandante, y se realice lo pactado en Acta de Conciliación citada.
5. - Acta de Conciliación de Acuerdo total Nro. 100-09-2019 del Centro de Conciliación y Mediación Integral, de fecha 17 de setiembre del 2019, donde se demuestra que se acuerda la Dación en Pago del bien inmueble ubicado en Manzana B'(B prima) Lote 7, Departamento 301, Urbanización Residencial La Fonda, del distrito de Cerro Colorado, de la provincia y departamento de Arequipa, por parte de la Sra. Silvia Doris Almonte Yonsen a la demandante y demandados, y donde se establece que se deberá realizar la venta de él bien

inmueble por parte de la demandante y demandados, en calidad de copropietarios.
6.- Minuta de Dación en Pago, de fecha 17 de setiembre del 2019, donde se demuestra la Copropiedad por parte de la demandante y demandados sobre el bien ubicado en Manzana B'(B prima) Lote 7, Departamento 301, Urbanización Residencial La Fonda, del distrito de Cerro Colorado, de la provincia y departamento de Arequipa.
7.- Acta de Conciliación de Inasistencia de Una de las Partes Nro. 19 - 2020, del Centro de Conciliación Jus Gentium de fecha 01 de diciembre del 2020, donde se demuestra que se buscó llegar a un acuerdo con los demandados, pero finalmente no se logró realizar esta audiencia.
8. - Informe Psicológico otorgado por el Psicólogo Cesar E. Cuentas Carrera con C.Ps.P. 8341 en la que se establece se y demuestra los graves daños psicológicos y emocionales (Ansiedad, depresión y estrés) que estoy sufriendo por los demandados frente a su negativa de permitirme ejercer mis derechos sobre el bien inmueble, y por el constante maltrato por parte de ellos cada vez que he buscado llegar a un acuerdo para evitar seguir siendo perjudicada; a lo cual el psicólogo sugiere apoyo psiquiátrico, medicación adecuada y terapia psicológica urgente.
9. - Copia de la inscripción de Registro de Predios del bien inmueble sito: Manzana B'(B prima) Lote 7, Departamento 301, Urbanización Residencial La Fonda, del distrito de Cerro Colorado, de la provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Nro. 11064765 de la SUNARP ZONA REGISTRAL NRO. XII-SEDE AREQUIPA, del rubro gravámenes y cargas, Nro. D00009; donde consta inscrita la hipoteca a favor de mi persona (la demandante), hasta por S/ 200,000.00 soles, conforme a Escritura Pública de fecha 12 de abril del 2017, ante el Dr. Notario José Luis Concha Revilla. Para demostrar el correcto pago con cuotas ideales por la Dación en Pago en el 71.2%, a mi favor y que se está vulnerando el uso y disfrute de este porcentaje al ser excluida por parte de los demandados.
10. - Copia de la inscripción de Registro de Predios, inscrito en la Partida

Nro. 11064765 de la SUNARP ZONA REGISTRAL NRO. XII-SEDE AREQUIPA, del rubro gravámenes y cargas, Nro. D000010; donde consta inscrita la anticresis a favor de los demandados, por la suma de S/ 81,000.00 soles, por un plazo de 2

años y que venció el 24 de noviembre del 2019, fecha en la que los demandados tienen la obligación de restituir el bien materia de la anticresis. Siendo que, habiéndoseles cumplido con el pago del monto anticresado con la minuta de dación en pago, donde obtienen la calidad de copropietarios en la presente ficha registral es clara la manifestación de obligación de devolver el bien inmueble anticretado el 25 de noviembre del 2019, hecho que hasta la fecha la parte demandada viene incumpliendo.

11.- Recetas Médicas, para probar la constante atención médica y para probar la necesidad de consumir medicación por los distintos daños ocasionados a mi salud por la parte demandada

VII. ANEXOS

1-A Copia simple del Documento Nacional de Identidad del demandante.

1-B Copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial Nro. 100-09-2019 del Centro de Conciliación y Mediación Integral.

1-C Copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial Nro. 19 - 2020 del Centro de Conciliación Jus Gentium.

1-D Copia de Minuta

1-E Copia de Carta Notarial de fecha 28 de setiembre del 2020.

1-F Copia de Carta Notarial de fecha 18 de febrero del 2020.

1-G Copia de Carta Notarial de fecha 26 de febrero del 2020.

1-H Copia de Carta Notarial de fecha 13 de marzo del 2020.

1-I Copia de informe psicológico

1-J Copia Simple de Partida Registral de Inscripción de Hipoteca

1-L Copia simple de Partida Registral de Inscripción de Anticresis

1-M Copias de Recetas Médicas, Comprobantes de Pago de medicación, Consulta Externas, Estudio electrocardiográfico y análisis clínicos. (16 páginas)

1-N Tasa Judicial por ofrecimiento de pruebas.

1-O 02 tasas Por derecho de Notificación.

1-P Constancia de Habilitación de mi Abogado

POR LO EXPUESTO: Solicito a su Despacho, admitir a trámite la presente demanda; y proveer con arreglo a ley.

Arequipa,